



Informatie Presentatie

Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed



gemeente
WOERDEN

Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed

- Aanleiding
- Aanbevelingen Rekenkamercommissie
- Samenstelling portefeuille
- Toelichting Multi Criteria Model
- Longlist
- Prognose vastgoed
- Terugblik aanbevelingen Rekenkamercommissie
- Overige aanbevelingen Rekenkamercommissie
- Vragen

Gelieve vragen achteraf te stellen, bij voorbaat dank.

Aanleiding

Rekenkameronderzoek 2015.

- De centrale vraagstelling: “Zijn de doelstellingen van de afdeling Vastgoed binnen de door de gemeenteraad van Woerden gestelde kaders gerealiseerd?”



Aanbevelingen Rekenkamercommissie

Rekenkameronderzoek 2015.

- De 2 aanbevelingen samengevat:
 - Het maken van een goed overzicht.
 - Het maken van een strategisch portefeuilleplan
- Bestuurlijke reactie: *“De conclusies en aanbevelingen zien wij in elkaars verlengde. Wij hebben de ambitie om een meerjarenperspectief vastgoed te maken, geschikt op een Woerdense leest en passend bij de schaal van Woerden.”*
- Er is geconstateerd dat de **verkoop vastgoed te verkokerd** is.
- Het zwaartepunt van de presentatie is het Meerjarenperspectief Woerden Vastgoed. Hierin worden de aanbevelingen, zoals beloofd, meegenomen. Dit komt later aan bod.

Samenstelling portefeuille

- 6 categorieën. Objecten waar een overeenkomst op rust.
 - Snippergroen buiten portefeuille gelaten, apart project.
 - Geconcludeerd kan worden dat wanneer gelet wordt op objecten de vastgoedportefeuille van de gemeente Woerden bestaat uit ±112 objecten.
- Objecten voor publieke dienstverlening
 - Onderwijsobjecten
 - Maatschappelijk vastgoed
 - Woningen
 - Uitgeefbare gronden en gebouwen
 - Overige objecten (snippergroen)

Toelichting Multi Criteria Model

- Multi Criteria Model bestaat uit ± 10.000 cellen .
- Verschillende aspecten.
- Aspecten dragen bijvoorbeeld bij aan het in kaart brengen van de kosten en opbrengsten en de (des)investeringen.
- Het Multi Criteria model werkt als volgt:
 - per object dienen de verschillende aspecten, die hiernaast zijn genoemd, te worden ingevuld.

Aspecten Multi Criteria Model			
<i>Maatschappelijke functie</i>	Ja/Nee	<i>(-) Boekwaarde</i>	Bedrag
<i>Monument</i>	Ja/Nee	<i>(+) Reservering MOP</i>	Bedrag
<i>Wettelijk / Niet-wettelijk</i>		<i>Grondwaarde</i>	Bedrag
<i>Looptijd contract</i>	Jaren	<i>Boekwaarde</i>	Bedrag
<i>Aantal m2</i>	Aantal	<i>WOZ-waarde</i>	Bedrag
<i>Huurprijs per m2</i>	Bedrag	<i>Taxatie vrij van huur</i>	Bedrag
<i>Actuele huur</i>	Bedrag	<i>Taxatiewaarde in verhuurde staat</i>	Bedrag
<i>Break-even huur</i>	Bedrag	<i>Prognose opbrengst</i>	Bedrag
<i>Onverhuurde m2</i>	Aantal	<i>Prognose opbrengst vs Taxatiewaarde</i>	Bedrag
<i>Leegstand</i>	Aantal	<i>Strategische Locatie</i>	0-5
<i>Theoretische huur (100% verhuurd)</i>	Bedrag	<i>Verplaatsbaarheid</i>	0-5
<i>FCL-kosten per jaar</i>	Bedrag	<i>Verkoop mogelijk</i>	Ja/Nee

Longlist

Toelichting filters:

Is verkoop mogelijk?

Objecten die een 'nee' hebben gekregen zijn objecten afkomstig uit:

- Onderwijs (wettelijk verplicht)
- Sportaccommodaties
- Begraafplaatsen
- Publieke dienstverlening (Stadhuis, Stadserf, Brandweer)
- Er is in 2013 besloten af te zien van verkoop van het Stadsmuseum, het Klooster en de Brediussschuur.

Longlist

Filters:

- Is verkoop mogelijk?
- Kent het object een maatschappelijke functie?
- Is de functie verplaatsbaar?

Na deze drie filters zijn pas filters toegepast met een economisch aspect.

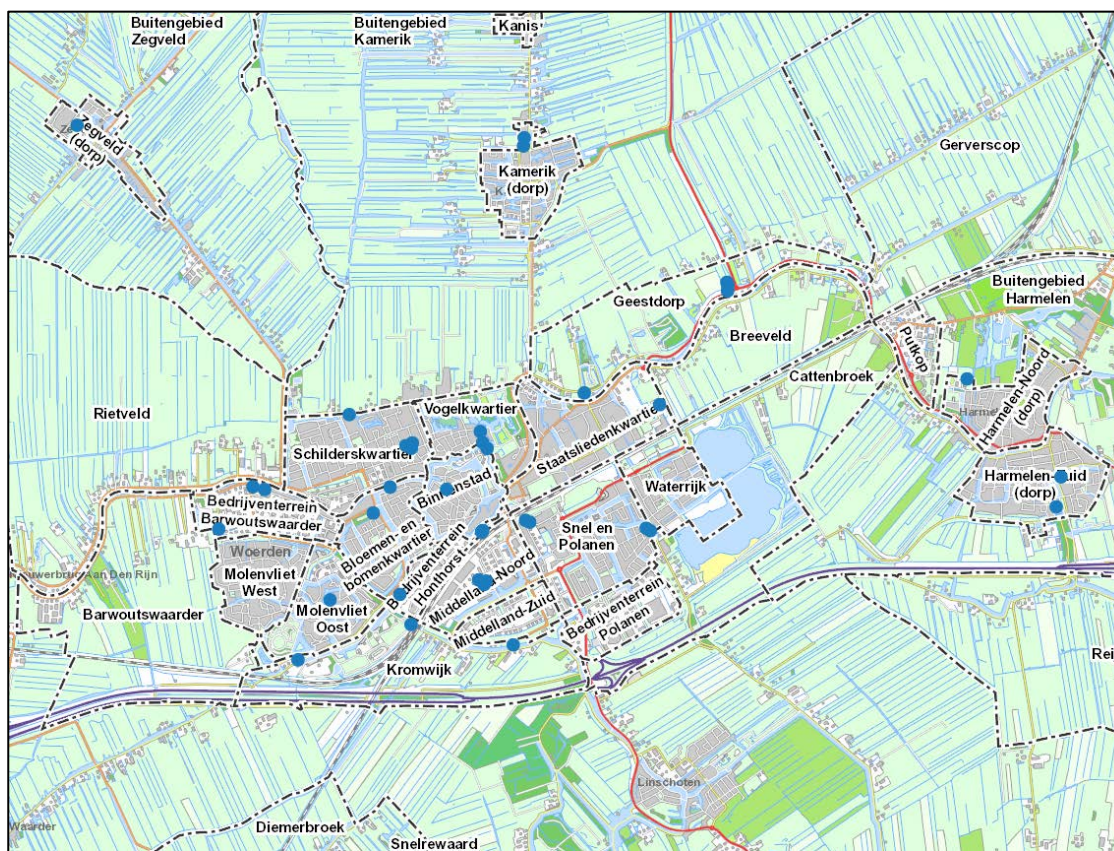
- De hoogte van de boekwaarde 2016.
- De hoogte van de actuele huur.
- Oordeel mogelijk?

Resultaat

- 41 objecten

Objecten op de longlist worden nader onderzocht in de vorm van een businesscase.

Longlist



Aanduiding	Functie
De Bleek 10	Kantoor - Meurs
De Bleek 6	Gebouwdeel D
Geestdorp 34 a	Specifiek woonobject/woonwagenvoorziening (nr 34 A B)
Mijzijde 81 a	Woonwagendstandplaats Kamerik
Geestdorp 34 d	Woonwagendstandplaats
Geestdorp 34 c	Woonwagendstandplaats en woonwagen
Geestdorp 34	Opslag/distributie/woonwagendpark
Waardsedijk 11	Verhuur grond - Clubhuis Harmonie De Vriendschap / Bouwterrein
Singel 42	Verhuur grond - Clubhuis Vogelvereniging Avicultura
Singel 45 b	Grond Singel 45b Woerden
Jozef Israëlslaan 60	Verhuur grond - Postduivenver. De gevleugelde vrienden
Antonie van Dijkstraat 4	Grond - vm. Wijk-/buurtcentrum Schildershonk
Burg. H G van Kempensngl 41	Verhuur grond - tbv noodwoning
Spruit en Bosch 2 a	Woning - vm stadserf Harmelen
Singel 45 a	Rechten belast perceel - Clubhuis Fanfarecorps Excelsior Woerden
Geestdorp 19	Woning - Vrijstaand
Hoge Rijndijk 3 a	Clubhuis K'77
Rubensstraat 1	PIUS X hoofdgebouw
Rembrandtlaan 24	PIUS X hoofdgebouw
Barwoutswaarder 25 d	Woning - 2 onder 1 kap
Barwoutswaarder 35	Woning - 2 onder 1 kap
Rijnkade 67	Woning - 2 onder 1 kap
Veldwijk 1	Clubhuis + grond (Club O Four + Triangel)
Waardsedijk 21 a	Verhuur grond - Clubhuis Motorclub Scamps
Burg. H G van Kempensngl 35	Woning - Vrijstaand
Vd Valk Boumanlaan 7	Kantoor - Monumentaal pand
Carrosserieweg 1	Ferm Werk
Blekerijlaan 14	Stadhuis
Overstek 2 a	Schulenburg
Barwoutswaarder 51	Gemengd bedrijf (akkerb)
Stromenlaan 132	Wijkcentrum Molenvliet
Burg. H G van Kempensingel 31	Verhuur grond - Clubhuis Babylon
Waardsedijk 40	Verhuur grond - Clubhuis Wielren- en Tourclub Woerden
Hendriklaan 1 a	BSO Baloe
Kromwijkerdijk 116	Clubhuis Scoutinggroep Albert Schweitzer
Vd Valk Boumanlaan 5	Woning naast Minkema College
Oeralstraat 3	Berging en apakgebouw
Clausstraat 22	Basisschool De Pionier (gesloopt)
Raadhuyslaan 1	Voormalig Gemeentehuis Harmelen
Oeralstraat 7	Schoolwoningen Oeralstraat
Meulmansweg 27	Bibliotheek Woerden

In het Multi Criteria Model wordt gekeken naar 'harde' waardes, politieke of maatschappelijke afwegingen kunnen hierin niet worden meegenomen, om deze reden zijn de businesscases belangrijk en doorslaggevend.

Prognose vastgoed

- **Verleden**

- **Rietveld 25** (Woning)
- **Willemschhof** (Woning)
- **Touwslagersweg** (Kringloopwinkel)

- **Lopende zaken**

- **Minkema**
- **Carrosserieweg**
- **Pius X**
- **Barwoutswaarder 35**

NB sloop/grondverkoop (voormalig gemeentehuis Harmelen, basisschool de Pionier etc.) zijn lopende zaken.

Terugblik aanbevelingen Rekenkamercommissie

Rekenkameronderzoek 2015.

- A. Het maken van een goed overzicht van kosten en opbrengsten en het aanbrengen van een evenwicht tussen beide. Bij onderwijshuisvesting, begraafplaatsen, stadserf en parkeergarages vergt dit een nadere inventarisatie van de opbrengsten.
- B. Het maken van een meerjaren strategisch portefeuilleplan en het geven van inzicht in de jaarrekening en programmabegroting in de voortgang en mutaties ten opzichte van dit meerjaren strategisch portefeuilleplan.
 - i. Breng (des)investeringen hierin beter in beeld.
 - ii. Zorg voor een beheer- en investeringsvisie voor de toekomst.

Zoals benadrukt in de presentatie geeft het Meerjarenperspectief Woerdens Vastgoed inzicht in bovenstaande aanbevelingen.

Overige aanbevelingen Rekenkamercommissie

Rekenkameronderzoek 2015.

- Als gemeenteraad samen met het college te zorgen voor eenduidige doelstellingen en informatievoorziening met betrekking tot vastgoed.

De route:

MPWV -> Longlist -> Roadmap -> Businesscase
-> Collegebesluit -> RIB



Vragen?